

IN THE UNITED STATES PATENT AND TRADEMARK OFFICE

In re application of :
Katsuhiko SENDA :
Serial No. New : Attn: Application Branch
Filed November 15, 2001 : Attorney Docket No. 2001_1659A

BUSINESS PROCEDURE FOR MEDIATION
OF VENDING BY COMPETITIVE PRICE
ASSESSMENT WITH MINIMUM GUARANTEE

CLAIM OF PRIORITY UNDER 35 USC 119

Assistant Commissioner for Patents,
Washington, DC 20231

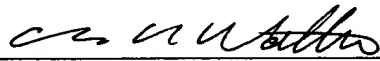
Sir:

Applicant in the above-entitled application hereby claims the date of priority under the International Convention of Japanese Patent Application No. 2001-227658, filed July 27, 2001, as acknowledged in the Declaration of this application.

A certified copy of said Japanese Patent Application is submitted herewith.

Respectfully submitted,

Katsuhiko SENDA

By 
Charles R. Watts
Registration No. 33,142
Attorney for Applicant

CRW/jz
Washington, D.C. 20006-1021
Telephone (202) 721-8200
Facsimile (202) 721-8250
November 15, 2001

THE COMMISSIONER IS AUTHORIZED
TO CHARGE ANY DEFICIENCY IN THE
FEES FOR THIS PAPER TO DEPOSIT
ACCOUNT NO. 23-0975

日 本 国 特 許 庁
JAPAN PATENT OFFICE

JC979 U.S. PTO
09/987716
11/16/01

別紙添付の書類に記載されている事項は下記の出願書類に記載されている事項と同一であることを証明する。

This is to certify that the annexed is a true copy of the following application as filed with this Office

出 願 年 月 日

Date of Application:

2001年 7月27日

出 願 番 号

Application Number:

特願2001-227658

出 願 人

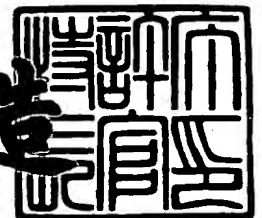
Applicant(s):

株式会社アイフロンティア

2001年 8月24日

特 許 庁 長 官
Commissioner,
Japan Patent Office

及 川 耕 造



出証番号 出証特2001-3076585

【書類名】 特許願

【整理番号】 P12197

【提出日】 平成13年 7月27日

【あて先】 特許庁長官 及川 耕造 殿

【発明者】

【住所又は居所】 東京都新宿区西新宿 2 - 4 - 1 新宿 N S ビル 1 8 階

【氏名】 千田 勝彦

【特許出願人】

【識別番号】 500060250

【氏名又は名称】 株式会社 アイフロンティア

【代理人】

【識別番号】 100062823

【弁理士】

【氏名又は名称】 山本 亮一

【選任した代理人】

【識別番号】 100093735

【弁理士】

【氏名又は名称】 荒井 鐘司

【選任した代理人】

【識別番号】 100105429

【弁理士】

【氏名又は名称】 河野 尚孝

【選任した代理人】

【識別番号】 100108143

【弁理士】

【氏名又は名称】 嶋崎 英一郎

【手数料の表示】

【予納台帳番号】 006161

【納付金額】 21,000円

【提出物件の目録】

【物件名】 明細書 1

【物件名】 図面 1

【物件名】 要約書 1

【プルーフの要否】 要

【書類名】 明細書

【発明の名称】 最低保証付き価格査定コンペ方式による仲介

【特許請求の範囲】

【請求項 1】 運用機関が運用する受け入れ登録機構に売却を希望する対象物が売主から提示されたとき、運用機関に事前に登録されている当該対象物に関する専門知識を有する複数の専門業者たる会員仲介業者からの当該対象物に対する査定価格の応札を受けるために、最低保証価格ないし違約ペナルティー額および売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額、仲介会員業者の最低保証義務免責価格の査定価格に対する割合を、それぞれ指定した上で当該対象物を会員仲介業者に開示し、応札された査定価格と応札した会員仲介業者のプロフィールとを合わせた情報を売主に回付することによって、当該対象物の売主と会員業者との出会いを仲立ちし、より効率的な売買の実現を目指すことを特徴とする最低保証付き価格査定コンペ方式による仲介。

【請求項 2】 前記売主と前記査定価格を応札した会員業者とが当該対象物に関して売買仲介委託契約を締結した場合において、会員業者は、取り決められた期間内に前記最低保証価格以上の価格で購入を希望する顧客を紹介できないときには当該対象物を最低保証価格で買い取るか違約ペナルティー額を売主に支払う義務を負い、売主は、受け入れ義務価格以上の価格で購入を希望する顧客を紹介されたときには当該対象物を売り渡すか売り渡しを拒否して売主側違約金支払額を支払う義務を負うこととする請求項 1 に記載の最低保証付き価格査定コンペ方式による仲介。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】

本発明は、売却したい売主と取り扱う商品を探している専門業者との合理的な出会いを仲立ちし、より高い売却価格の効率的な実現を図る最低保証付き価格査定コンペ方式による仲介に関する。

【0002】

【従来技術】

仲介業者を介して売買される売買対象物、例えば、不動産物件、自動車、美術品等を所有する売主は、仲介業者を独自に探して、自ら足を運び、あるいは電話で売却の意向を伝えて業者に来て貰い、売却希望対象物の概要を伝え、業者から実勢販売価格動向を徴収、情報を集めて、折り合いがつけば、価格、販売期間を取り決めて、仲介委託契約を結ぶのが一般的である。

一方、仲介業者としては、売買物件がなければ商売にならないから、営業・宣伝にメディアへの広告、チラシ、DM、等を利用して売買物件の掘り起こしに相当のエネルギーを割いている。

【0003】

【発明が解決しようとする課題】

しかし、一般の売主には仲介業者のプロフィールが必ずしも知られているとは限らないし、仲介業者が提案する販売価格も、その実現性について仲介業者は責任をもたず、どの仲介業者のところに行けば最も高く売れるか、営業マンの印象とか言葉尻、仲介業者の店構えとか、必ずしも合理的とは言えない根拠で売主は仲介業者を判断せざるを得ず、その上、仲介業者と販売条件等を個別に交渉することは多大の時間と労力を要することであって、余程慣れた売主でない一つの大きなハードルである。

また、仲介委託契約に至ったとしても、取り決めた販売期間内に望ましい買主が現れるとは限らず、仲介委託契約を更新するなり、別途新たな仲介業者を探すことになることが多く、売却のタイミングを失することにもなりかねなかった。

【0004】

したがって、本発明では、売主側には実現性の高い販売価格を提示できる仲介業者を探し、煩わしい販売条件等の折衝を簡略化でき、かつ、売買成立の時期に確実な予測が可能となり、仲介業者側には販売物件を確保でき新たな顧客獲得のチャンスが増えるという、売主側・仲介業者側ともにメリットの大きい接点の場を提供することを課題とする。

【0005】

【課題を解決するための手段】

本発明の最低保証付き価格査定コンペ方式の仲介は、運用機関が運用する受け

入れ登録機構に売却を希望する対象物が売主から提示されたとき、運用機関に事前に登録されている当該対象物に関する専門知識を有する複数の専門業者たる会員仲介業者からの当該対象物に対する査定価格の応札を受けるために、最低保証価格ないし違約ペナルティー額および売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額、仲介会員業者の最低保証義務免責価格の査定価格に対するそれぞれの割合を指定した上で当該対象物を会員仲介業者に開示し、応札された査定価格と応札した会員仲介業者のプロフィールとを合わせた情報を売主に回付することによって、売主と仲介業者との出会いを仲立ちし、より効率的な売買の実現を目指すことを特徴とする。前記売主と前記査定価格を応札した会員業者とが当該対象物に関して売買仲介委託契約を締結した場合において、会員業者は、取り決められた期間内に前記最低保証価格以上の価格で購入を希望する顧客を紹介できないときには当該対象物を最低保証価格で買い取るか或いは、違約ペナルティー額を売主に支払う義務を負い、売主は、受け入れ義務価格以上の価格で購入を希望する顧客を紹介されたときには当該対象物を売り渡すか或いは、売り渡しを拒否して売主側違約金支払額を支払う義務を負うこととすることが好ましい。

【 0 0 0 6 】

【発明の実施の形態】

本発明は、運用機関の開設する登録機構に売主がアクセスし、売却希望対象物を提示することから動き始める。

対象物に関する専門知識を有する専門業者たる仲介業者を登録会員として組織している運用機関は、売主の提示した売却希望対象物に関して、最低保証価格ないし違約ペナルティー額および売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額、仲介会員業者の最低保証義務免責価格の、査定価格に対するそれぞれの割合を指定した上で、会員仲介業者がアクセスすることができるコンペ登録機構に売主からの売却希望対象物の概要を開示し、期間を設定して仲介業者からのその対象物についての査定価格の入れ札を勧奨する。

【 0 0 0 7 】

コンペ登録機構は、ホームページの形であり得るし、メールマガジンのようにメールを自動配信する形であり得るし、ファックス配信網の形であり得るし、リ

アルな対面応対をする窓口で文書を陳列して閲覧可能とする形による開示形式を採用することもできる。

会員仲介業者は、開示された売却希望物件の概要に基づき、独自調査情報をも加味して、査定価格を応札する。

設定した期間が経過し、応札が揃ったところで、運用機関は、応札されたデータを、応札した会員仲介業者のプロフィールと共に、売主に適宜の手段で通知する。

【0008】

通知を受けた売主は、応札した会員仲介業者の中から自己の希望を実現するに最も相応しいと考えられる会員仲介業者を選択して、売買仲介委託契約を締結する。この場合、売買仲介委託契約を、選ばれた会員仲介業者のみの専任（独占）とする事により、仲介業者により高い査定価格を競わせる事も可能である。（仲介業者は、専任権（独占権）を得る為に、出来るだけ高い査定価格を出そうとする。）

売買仲介委託契約を締結した会員仲介業者は、通常の販売活動を行い、購入希望者を売主に紹介し、売買契約の成立を図る。

以上が、本発明の最低保証付き価格査定コンペ方式による仲介（以下、本方式という）における運用進行過程の概要である。

以下、上述の運用進行過程に沿って、本発明の詳細を説明する。

【0009】

本方式に参加する仲介業者は、予め運用機関に会員登録する。会員登録制とするのは、業務にふさわしい資格、能力がある事を確認し、その業者が応札する査定価格に責任を持ち、トラブルを可能な限り少なくするためである。

会員登録する仲介業者は、自己のプロフィールを開示し、売買仲介委託契約を締結した場合、仲介活動が不調に終わったときには、一定の条件の下で、応札した査定価格に対する一定の割合の価格、すなわち最低保証価格、で対象物を買取る義務を負うことを含めた運用規約を承認し、会員参加費および／または所定の会費を運用機関に納付することを要する。最低保証価格での買い取り義務に替えて、ペナルティーとしての違約金、すなわち違約ペナルティー額を支払う義務

とすることもできるようにする。

【0010】

売買契約が成立した場合、あるいは買い取った場合、ペナルティーとしての違約金を支払った場合に、所定の割合の成功報酬を運用機関に支払うこととする。また、価格査定コンペに参加する都度、コンペ参加費を支払うこととすることもできる。

会員業者のプロフィールには、通例用いられているプロフィールに加えて、本方式への参加実績・売買契約成立率・売買契約成立案件の成約価格と査定価格との平均比率等を含めることが出来る。

【0011】

売主は、本方式では、査定価格に対して一定の割合の価格で仲介業者が買い取る方式である、ないしは同じく査定価格に対して一定の割合で違約ペナルティー額を仲介委託契約と締結した仲介業者（以下、仲介業者という）から受け取ることができる方式であると共に、査定価格に対する一定の割合の価格、すなわち売主の受け入れ義務価格、以上の価格での購入希望者が紹介された場合には、買主が社会的に指弾されている者、たとえば暴力団関係者とか、破壊活動等を継続することが疑われている団体の関係者、等である場合等、格別の拒否事由のある場合を除いて、契約締結を拒否できない規定となっていることを含む本方式の運用規定を承認することが課せられる。契約締結を拒否できないこととすることに替えて、売主側違約金支払額を支払うこととすることもできるようにする。

【0012】

売主は、本発明の買取保証付き価格査定コンペ方式の仲介の特徴を理解し、その取り決めを承認したうえで、受け入れ登録機構を運用する運用機関に売却希望対象物を、その対象物の概要を付して、登録する。

対象物の概要としては、売却希望物件が不動産物件の場合には、その所在地・物件の態様（土地の場合には面積・現況（地目・建物の有無・所有権者等）等、マンション・一戸建て家屋の場合には面積・間取り・向き方角・環境・車庫の有無・明け渡し可能時期等）・アクセス手段・等の、自動車の場合には、車種・年式・走行距離・修理・整備記録、オプション設備の有無・等の、また、美術品の

場合には、作者・題名・大きさ・制作年代、等の基本情報や、売却成立希望時期・希望価格・その他の付随的・付加的な特定個別情報等を提示する。

【 0 0 1 3 】

売買価格を上げることができると思われる、当該対象物の特徴等を強調することもできるし、逆に、売買価格に不利な影響を有する可能性のある、ある種の欠陥・欠点も開示することが好ましい。

受け入れ登録機構は、インターネットを利用したホームページであることができるが、リアルな対面応対をする窓口でも良いし、その形態の制限はない。

売却希望対象物が受け入れ登録機構に登録されると、運用機関は、最低保証価格および売主の受け入れ義務価格、仲介会員業者の最低保証免責価格の査定価格に対するそれぞれの割合を指定し、会員仲介業者がアクセスすることができるコンペ登録機構に売主からの売却希望対象物の概要を開示し、期間を設定して会員たる仲介業者からの当該対象物についての査定価格の入れ札を勧奨する。

【 0 0 1 4 】

これらの各価格の査定価格に対するそれぞれの割合は、当該売却希望対象物の特性、また、そのときの経済情勢、市況の動き等を勘案して、運用機関によって決められる。

最低保証価格の査定価格に対する割合に替えて、違約ペナルティー額の査定価格に対する割合とすることができ、両者を同時に指定することもできる。

同様に、売主の受け入れ義務価格の査定価格に対する割合に替えて、売主側違約金支払額の査定価格に対する割合とすることができ、両者を同時に指定することもできる。

【 0 0 1 5 】

最低保証価格は、契約仲介業者の仲介活動にも拘わらず売買が成約しなかった場合に、仲介業者が当該物件を買い取る責任を負うこととしたことに伴う、その買取価格である。

違約ペナルティー額は、同じく売買が成約しなかった場合に、当該対象物を買収することに替えて、仲介業者が売主に支払う義務を負うもので、そのときに支払われる金額である。本発明においては、以上の二つの仲介業者の義務を併せて

買取義務等と略称することがある。

売買が成約しなかった場合に、買い取らせることとするか、違約ペナルティー額の支払いを受けることとするか、は、基本的に売主の選択とすることができることとする。この選択は、売却希望対象物を登録する段階で表明することもできるし、仲介業者を決めるに際して取り決めることができる事項としても差し支えない。

このような、査定価格に対して最低保証価格を設定すること、または、違約ペナルティー額を設定することは、従来は行われてこなかったことである。

【0016】

仲介業者が購入希望者を紹介した場合でも、売主は、原則として、売買契約の締結を拒否することができる。しかし、これをあまりに徹底したのでは、仲介活動が空振りになるリスクが大きく、仲介業者に一方的に負担を強いることとなることが多いので、以下の二つの価格を設定する。

売主の受け入れ義務価格は、この売主の受け入れ義務価格以上の買取価格を表明する購入希望者を仲介業者が紹介した場合には、売買契約の締結を拒否できないこととする価格である。売主の受け入れ義務価格を設定することにより、仲介業者の“営業活動の空振り”というリスクを軽減する。

【0017】

尤も、売主の受け入れ義務価格の設定に伴う売主の売買契約締結義務に替えて、売主側違約金支払額を支払うべき義務とし、売主側の売買契約締結拒否をいずれの購入希望価格においても保証することとすることもできる。売主の売買契約締結義務の設定にするか、売主側違約金支払額を支払う義務の設定にするか、は、仲介委託契約を締結する両当事者の合意により決めることを原則とするが、最終的には売主側が選択できるようにすることが望ましい。

最低保証義務免責価格は、売主の受け入れ義務価格以下であっても、仲介業者が紹介する購入希望者と折り合いがつかず、売主が売買契約の締結を拒否した場合に、仲介業者に課せられている買取義務等の履行を免除することとする最低価格を設けるものである。

【0018】

最低保証義務免責価格以下で、最低保証価格以上の価格帯に含まれる購入希望価格を表明する購入希望者の出現に際して、売主が売買契約の締結を拒否することは、自由である。この場合には、仲介業者には買取義務等が残ることとする。売主にとってより好ましい購入希望者を紹介できなかったことに対する一種のペナルティーとみなすことも可能である。尤も、売主にとっては実際の引き渡し価格が低下するリスクがあることは言うまでもない。

但し、この場合に、違約ペナルティー額が専ら適用される仲介委託契約の場合には、仲介業者が買取義務等を免責されることとすることができる。

仲介業者からの査定価格の入れ札の募集期間は、例えば3日とか、1週間等と、適宜に運用機関によって設定することができる。

【0019】

コンペ登録機構に売却希望対象物が開示されると、会員登録している仲介業者は、開示されている対象物の概要を参照し、提示されている査定価格に対して一定の割合である各種の価格等を勘案し、必要があれば独自の調査等を加味した上で、査定価格を入札する。

査定価格を決めると、前述のとおり、一定の割合で最低保証価格が決まる規約となっているので、仲介業者は自らその物件を買い取ることとなるリスクをとって、責任の持てる査定価格を応札することとなり、売主にとっては、より実現性の高い査定価格が入手出来る。更に、手持ちの情報を豊富に持っており、特に、事前に購入を希望している顧客を有している仲介業者等は、比較的高額の査定価格を入札するであろう。

【0020】

当該対象物に関連する独自の情報、例えば不動産物件の場合においては、手持ちの購入希望顧客がいる等の現地の状況に関する独自の情報に欠け、リスクをとることが困難な仲介業者は、どうしても安全側に偏る査定価格で応札する傾向となるであろう。

査定価格を先に決定するのとは逆に、一定の割合が決まっている規約であることから、最低保証価格を幾らにすれば、利益が確保できるか、という観点からその価格を割り出し、逆算して査定価格を算出する方策も充分に考えられる。

応札には、必要に応じて、仲介活動を展開することを希望する期間を併せて提示することができることとする。

【0021】

応札期間が経過したら、運用機関は応札状況を集計整理し、会員登録している仲介業者のプロフィールのデータをドッキングして、売主に提示する。

応札結果を提示された売主は、自己の希望する売却条件を最も十全に満足することが期待できる仲介業者を選択し、売買仲介委託契約を締結することとなる。

売買仲介委託契約は、専任媒介契約、すなわち、他の業者には仲介を依頼しない旨を約する場合と、売主が他の業者とも契約できる一般媒介契約の場合がある。専任媒介契約の用語は、通常不動産業界で用いられるが、その他の売買対象物の場合にもこの考え方は適用し得るものとして、本発明では不動産業界に限られないものとして用いる。

価格査定は応札方式であるので、別言すればコンペの形態を採っているので、売却を希望する当該対象物の実勢価格がどの程度と見積もられるのか、客観的に把握することできる利点も、売主は享受できることとなる。

【0022】

仲介委託契約を専任媒介契約とするか、一般媒介契約とするか、基本的には、運用機関が定めるが、売主に選択させる場合もある。仲介業者の最低保証を、買取義務とするのか、違約ペナルティーにするのか、又、売主の受け入れ義務価格以上の購入希望価格が提示されたときに、受け入れ義務とするか、拒否ができるようにして売主側違約金支払とするかは、仲介委託契約を締結する両当事者の合意により決めることを原則とする。

【0023】

また、仲介委託契約の有効期間を取り決めるほか、仲介活動において、例えば対象物が不動産物件である場合、当該物件の内容をどこまでオープンとするのか、現地における販売宣伝活動をどの程度まで許容するか、等の各種条件を付加した契約内容とすることもできる。売主のおかれている状況等によっては、売り出し中であることを、近隣住民や、関係者に知られたくない場合もあり得るからである。

仲介委託契約を締結した仲介業者は、運用機関にその旨届け出ることとする。場合によっては、運用機関が仲介委託契約の締結に際して両者の、特に売主の、相談に応じることもあり得る。

【0024】

仲介委託契約を締結した後、仲介業者は、仕様書及び現物詳細説明、写真、略図等を作成し、売出価格を設定し、契約条項にしたがって、販売広告を開始する。許容範囲内であれば、そして運用機関が運営している場合には、運営機関が開設する対象物紹介登録機構を利用することもできる。もちろん、運営機関の方針にもよるが、受け入れ登録機構を利用することもできる。

売出価格は、できるだけ高く売れることを希望する売主の意向を反映し、購入希望者の関心を引くに足る価格である必要もあり、売買交渉においては値引きを要求されるのが通例であることをも勘案して、適宜の価格とする。

【0025】

購入希望者があれば、仲介業者は、通例にしたがい、売主に紹介する。売主は、購入希望者の実体も勘案し、購入希望価格を考慮して、売買契約を締結するかどうかを決めることができる。その際に、前述の、売主の受け入れ義務価格ならびに最低保証義務免責価格が予め設定されているので、売買契約締結の諾否の判断に際して、リスクとそれ以降の推移の可能性とを天秤に掛けて比較検討するための情報は、豊富にあると言える。

売買契約の締結を行うことによって、取引が成立し、仲介業者から運用機関に報告がなされ、設定されている場合は、成功報酬が納付される。

【0026】

予め定めた仲介委託契約の有効期間内に購入希望者を紹介できなかった場合、取り決めにしたがって、仲介業者は売主に対して、買取義務等を履行することとなる。購入希望者を紹介したにもかかわらず、売買契約の締結に至らなかった場合にも、免責条項が適用される場合を除いて、同様に買取義務等を履行することとなる。

免責条項が適用される場合には、仲介委託契約は満了し、当該対象物の取り扱いの権利は元の売主に返却される。この場合において、予め取り決めておくこと

によって、仲介活動に要した費用ならびに適当な額の手数料等の支払いが売主から仲介業者に支払われることもあり得る。

買取義務等の履行の場合にも、仲介業者から運用機関に報告がなされ、所定の“成功報酬”が仲介業者から運用機関に支払われる。

【0027】

前述の、査定価格を応札する場合のコンペ参加費については、運用機関の運用経費に充当することもできるが、集まったコンペ参加費の総額の一定割合を仲介業者に一括還元し、仲介業者の負うリスク等に充当するなり、売主が仲介業者に支払うべき仲介手数料の割引等に充当するなり（この場合は、本方式に参加する売主を増やす要因になりうる。）、その仲介業者の才覚に委ねるようにすることもできる。仲介業者となることの魅力が増すことによって、査定価格に応札する仲介業者が増え、あるいは売主が参加する意欲が強まる効果を期待することができる。

【0028】

以上の説明をより視覚的に理解し易いようにするために、図示すると次のようになる。

図1は、査定価格を基準として、会員業者の売主に対する最低保証価格、最低保証義務免責価格、売主の受け入れ義務価格、及び市場へ出す売出価格の関係を定性的に示す解説図であり、図2は、最低保証価格の設定か、違約ペナルティー額の設定か、また、売主の受け入れ義務価格の設定か、売主の受け入れ義務価格の設定に替わる売主側違約金支払義務の設定か、によって4つのフェーズに別れ得ることを説明する解説図である。

【0029】

図1によれば、仲介業者が応札した査定価格に対して、それぞれ一定の割合で、最低保証価格、最低保証義務免責価格、売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額が決まることを示し、併せて売出価格が適宜決定されることを示す。

図1において、売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額以上の購入希望価格が示された場合において売主が売買契約の締結を拒否できない、ないし

拒否できるが売主側で売主側違約金を支払う義務が生じることになることを示す。また、売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額以下で最低保証義務免責価格以上の不動産購入希望価格が提示されて売主側で売買契約締結を拒否した場合には、仲介業者の買取義務等が免責されることになることを示す。

【0030】

さらに、最低保証義務免責価格以下の不動産購入希望価格が提示されて売主側が売買契約締結を拒否した場合には、仲介業者の最低保証（又は買取）義務は免責されないことを示す。この場合、実務に於いては例外を設けることができることは、前述のとおりである。

図2によれば、①のフェーズは、最低保証価格を設定し、且つ、売主の受け入れ義務価格を設定するケースであって、主として売主が売却希望対象物の処分を急ぐ場合に採用され易い。②のフェーズは、違約ペナルティー額を設定し、且つ、売主の受け入れ義務価格を設定するケースであって、主として売主が売却価格に一定のこだわりを持ち、安売りしたくないとの気持ちが強い場合に採用され易い。

【0031】

③のフェーズは、最低保証価格を設定し、且つ、売主の受け入れ義務価格の設定に替わる売主側違約金支払額を設定するケースであって、主として仲介業者に当該物件に関心が高く、買取義務の履行を希望する場合に採用され易い。④のフェーズは、違約ペナルティー額を設定し、且つ、売主の受け入れ義務価格の設定に替わる売主側違約金支払額を設定するケースであって、主として売主が売却希望価格を達成することを優先し、当該売却希望対象物の処分を急がない場合に採用され易い。

【0032】

【発明の効果】

本方式によれば、

1. 売主は、自分の売却希望対象物の市場価格の凡その範囲を、仲介業者との煩わしい交渉も無く、従来より簡単に、スピーディーに合理的に知ることができる

2. さらに、添付された仲介業者のプロフィールを参考に、販売を委託、または、対象物を買収してくれる仲介業者を選ぶことができる、
3. 会員である仲介業者から提示された査定価格は、自動的に一定割合で最低保証価格が設定されるので、数値に責任があり、具体的な成果を期待し易い、
4. 売主が必ず売買契約を締結することを約束する売主の受け入れ義務価格を設定することにより、仲介業者は、営業成果の空振りが少なくなる、
という特有の効果が得られる。

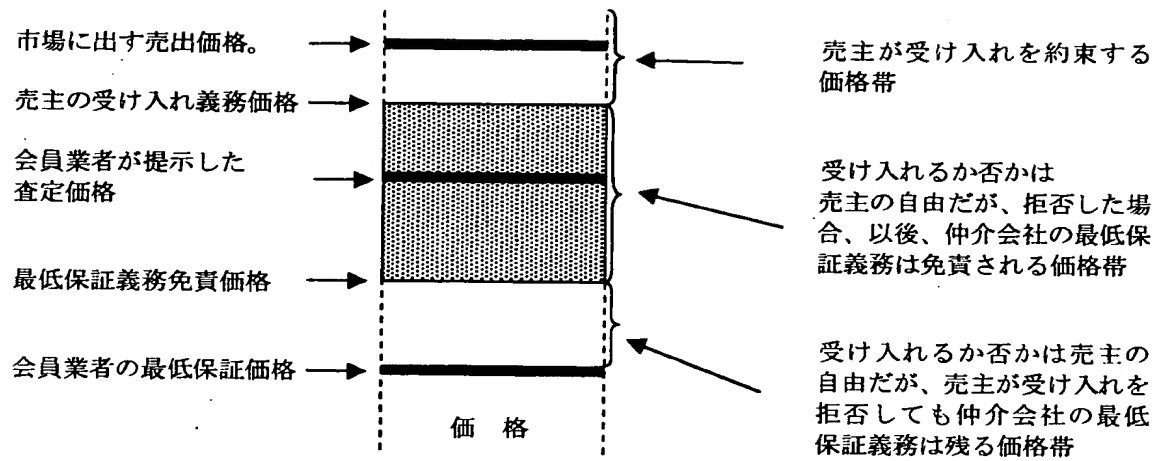
【図面の簡単な説明】

【図1】 評価価格を基準として、最低保証価格、最低保証義務免責価格、売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額、市場への売出価格の関係を定性的に示す解説図である。

【図2】 最低保証価格の設定か、違約ペナルティー額の設定か、また、売主の受け入れ義務価格の設定か、売主の受け入れ義務価格の設定に替わる売主側違約金支払義務の設定か、によって4つのフェーズに別れ得ることを説明する解説図である。

【書類名】 図面

【図 1】



【図 2】

契約業者の 最低保証価格の 設定	売主の 受け入れ義務価格の設 定	売主側違約金支払義務 の設定
設定	①	③
違約ペナルティー額の 設定	②	④

【書類名】 要約書

【要約】

【課題】 売主側・仲介業者側ともにメリットの大きい接点の場を提供する。

【解決手段】 運用機関が運用する受け入れ登録機構に売却を希望する対象物が売主から提示されたとき、最低保証価格ないし違約ペナルティー額および売主の受け入れ義務価格ないし売主側違約金支払額、仲介会員業者の最低保証義務免責価格の査定価格に対するそれぞれの割合を指定した上で当該対象物を会員仲介業者に開示し、応札された査定価格と応札した会員仲介業者のプロフィールとを合わせた情報を売主に回付することによって、売主と仲介業者との出会いを仲立ちする。

【選択図】 図1

出 願 人 履 歴 情 報

識別番号 [500060250]

1. 変更年月日	2000年 2月14日
[変更理由]	新規登録
住 所	東京都中央区日本橋浜町3-28-2-1202
氏 名	株式会社アイフロンティア